



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0806 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en Privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plymen 2		1958

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Kalmar Plymen 2 i Kalmar Kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	76
8	garageplatser	136
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2874
31	p-platser	0
Totalt 86 objekt		3086

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 9 st 2 rok, 27 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Glenn Johansson	Ordförande	2022-06-13	
Annelie Tjäder	Ledamot	2022-06-13	
Clas Asp	Ledamot	2021-06-14	
Jimmy Thorell	Ledamot	2021-06-14	
Githa Fiorino	Ledamot	2022-06-13	
Emelie Helgesson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-06-14	2022-06-13
Sanna Lindeblad	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Thorell och Clas Asp.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Glenn Johansson, Annelie Tjäder, Clas Asp, Jimmy Thorell.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mats Klang med Yvonne Höglund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Mats Klang (ordförande) och Yvonne Höglund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Fasadbeklädnad samt tilläggsisolering
1995	Byte av samtliga kall- och varmvattenledningar
2005	Renovering/sprutrelining av avloppsstammar
2008	Fönsterbyten
2010	Byte av lägenhetsdörrar, byte till nytt låssystem, installation av postboxar
2014	Helrenovering carports
2016	Byte av värmeväxlare samt styr- och reglerutrustning
2018	Elsanering, energideklaration, installation av passersystem
2019	Grillplats med skärmtak
2020	OVK, helrenovering av trapphus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-	Takrenovering inkl eventuellt solceller, balkongrenovering, stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	139	148	119	62	92
Skuldsättning, kr/kvm	1 175	1 203	1 230	1 257	1 284
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	179	165	147	148	144
Driftskostnad, kr/kvm	413	379	375	419	374
Årsavgifter, kr/kvm	664	632	602	590	590
Totala intäkter, kr/kvm	729	700	669	657	627
Nettoomsättning, tkr	2 150	2 065	1 972	1 939	1 849
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	205	-209	6	72
Soliditet, %	45	43	41	41	42

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 899	0	0	87 899
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 001 579	0	109 158	2 110 737
S:a bundet eget kapital, kr	2 089 478	0	109 158	2 198 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	707 654	204 929	-109 158	803 425
Årets resultat, kr	204 929	-204 929	145 328	145 328
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	912 583	0	36 170	948 753
S:a eget kapital, kr	3 002 061	0	145 328	3 147 389

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 842 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	912 583
Årets resultat, kr	145 328
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 842
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	948 753

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	948 753

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 150 079	2 064 975
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 150 079	2 064 975
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 219 348	-1 119 248
Underhåll enligt plan	Not 4	-106 842	-88 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 638	-170 060
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-278 229	-290 399
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 055	-143 940
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 938 111	-1 812 614
RÖRELSERESULTAT		211 968	252 362
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 892	5 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 532	-52 756
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-66 640	-47 433
ÅRETS RESULTAT		145 328	204 929

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 882 933	4 882 613
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 882 933	4 882 613
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 883 433	4 883 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 340
Kundfordringar		0	451
Avräkningskonto HSB		1 062 530	966 935
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	472	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	96 153	87 099
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 159 155	1 055 825
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 159 155	2 055 825
SUMMA TILLGÅNGAR		7 042 588	6 938 938

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 899	87 899
Fond för yttre underhåll		2 110 737	2 001 579
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 198 636</u>	<u>2 089 478</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		803 425	707 654
Årets resultat		145 328	204 929
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>948 753</u>	<u>912 583</u>
Summa eget kapital		<u>3 147 389</u>	<u>3 002 061</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 537 500	1 880 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 537 500</u>	<u>1 880 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 930 000	1 667 500
Leverantörsskulder		120 120	103 303
Aktuell skatteskuld	Not 14	6 643	6 114
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 143	4 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	297 793	275 026
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 357 699</u>	<u>2 056 877</u>
Summa skulder		<u>3 895 199</u>	<u>3 936 877</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 042 588</u>	<u>6 938 938</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 907 352	1 816 488
Hysesintäkt lokaler	42 576	41 484
Hysesintäkt garage och bilplatser	75 950	75 800
Hysesintäkt övrigt	2 544	2 544
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	112 992	112 992
Intäkt andrahandsupplåtelse	910	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 274	15 467
Övriga fakturerade kostnader	600	200
Övriga primära intäkter och ersättningar	881	0
	2 150 079	2 064 975
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-95 272	-47 922
El	-143 497	-95 615
Uppvärmning	-257 465	-272 866
Vatten	-126 678	-117 550
Renhållning	-57 645	-56 870
TV, bredband, iptelefoni	-122 264	-87 345
Serviceavtal	-10 486	-13 156
Förvaltningskostnader	-305 029	-322 810
Försäkringar	-29 472	-33 889
Fastighetsskatt	-70 436	-68 125
Övriga driftskostnader	-1 104	-3 100
	-1 219 348	-1 119 248

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-27 843
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-34 875	-17 999
Underhåll huskropp utvändigt	-30 554	0
Underhåll garage och bilplatser	-41 413	-43 125
	-106 842	-88 967
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 125	-10 250
Övriga förvaltningskostnader	-103 307	-104 535
Kostnader andrahandsupplåtelser	-242	0
Kostnader överlåtelse och panter	-6 281	-15 465
Föreningsverksamhet	-117	-1 654
Kontorsutrustning och -material	0	-219
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 420	-10 796
Konsulter	-7 219	0
Förbrukningsinventarier	-21 702	-6 045
Medlemsavgifter HSB	-19 952	-19 697
Stämma och styrelse	-1 273	-1 400
	-176 638	-170 060
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-107 498	-114 723
Löner för anställda	-6 434	-9 805
Vicevärdsarvode	-55 866	-53 717
Övriga arvoden	-42 500	-41 500
Övriga personalkostnader	-206	-554
Revisionsarvode	-6 000	-3 000
Sociala avgifter	-59 725	-67 100
	-278 229	-290 399
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-140 877	-140 877
Installationer och inventarier	-16 178	-3 063
	-157 055	-143 940

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 071 157	11 071 157
Årets investering byggnader	* 157 375	0
Ingående anskaffningsvärde mark	73 390	73 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 301 922	11 144 547

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 261 934	-6 117 994
Årets avskrivningar byggnader	-157 055	-143 940
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 418 989	-6 261 934

Utgående redovisat värde

4 882 933 4 882 613

Redovisade värden byggnader	4 809 543	4 809 223
Redovisade värden mark	73 390	73 390

* Årets investering avser tvättmaskiner.

Fastighetsbeteckning: Plymen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	20 800 000	8 000 000	28 800 000	25 600 000
Lokaler	1958	255 000	0	255 000	247 000
		21 055 000	8 000 000	29 055 000	25 847 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 825 000	3 825 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 825 000	3 825 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	472	0
	472	0

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 334	1 196
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 819	85 903
	96 153	87 099

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-02-01	500 000	500 000
Placering HSB 6 mån	1,55%	2023-05-01	500 000	500 000
			1 000 000	1 000 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,71%	2023-10-30	1 880 000	30 000
Stadshypotek AB		3,43%	2027-06-01	1 587 500	50 000
				3 467 500	80 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 537 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

50 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 880 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 930 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 067 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

6 643

6 107

Slutskatteskuld föregående år

0

7

6 643**6 114****Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

1 656

2 600

Arbetsgivaravgifter

1 487

2 334

3 143**4 934**

2022-12-31

2021-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 329	83 223
Upplupna räntekostnader	5 358	5 444
Upplupen revision	10 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	187 606	169 975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 884
	297 793	275 026

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Glenn Johansson

.....
Clas Asp

.....
Githa Fiorino

.....
Annelie Tjäder

.....
Jimmy Thorell

.....
Sanna Lindeblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Klang

Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar, org.nr. 732400-0806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Klang
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GLENN JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:48:03



ANNELIE TJÄDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 09:43:48



SANNA LINDEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:49:29



JIMMY THORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 15:23:40



GITHA FIORINO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:48:40



CLAS ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:47:17



MATS KLANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:51:49



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:14:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Tallhagen 1 i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS KLANG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 17:52:54



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 11:14:24



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.